

Zirndorf

# VON POLL | Attraktive Investitionsmöglichkeit mit Renditepotenzial

????????? ??????????: 25369032

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ?????????: 1.750.000 EUR • ??????????: ca. 415 m<sup>2</sup> • ?????????: 14 • ????????? ?????: 670 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25369032	????? ???????	1.750.000 EUR
????????????	ca. 415 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	14		
????????????? ???	9		
????????????		?????????	???????
????????????	5	??????????????	
????? ??????????????	2014	?????????	?????????, ??????????
?????? ??????????????	7 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014

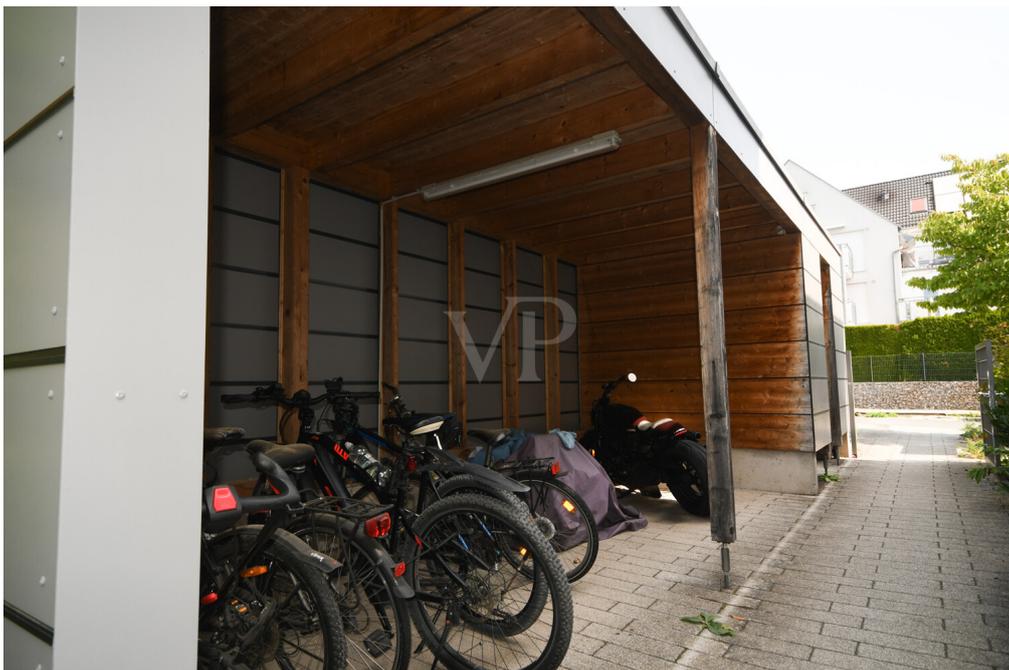
???????? ????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

?? ????????



???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

?? ?????????



???????? ????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

?? ????????



???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

?? ?????????



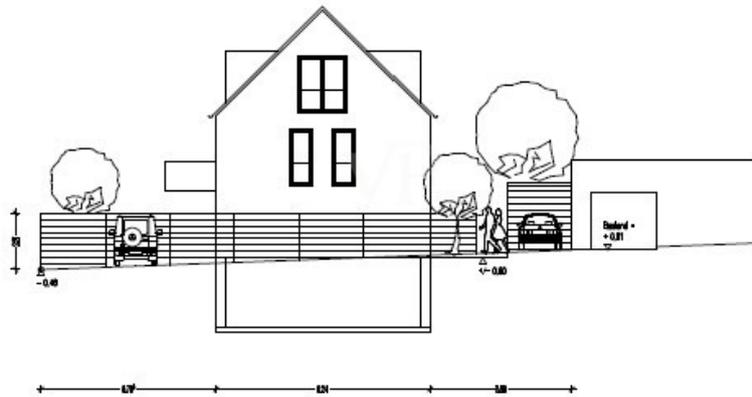
???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

?? ?????????

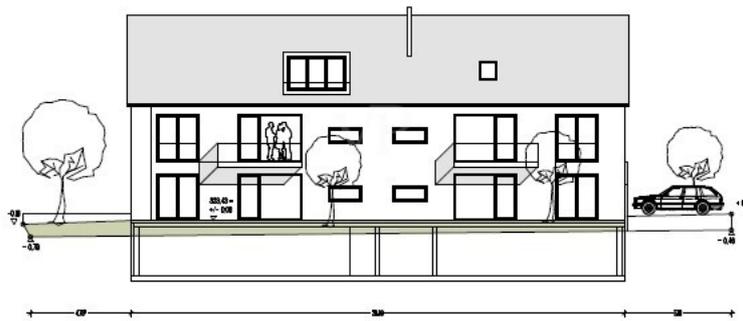




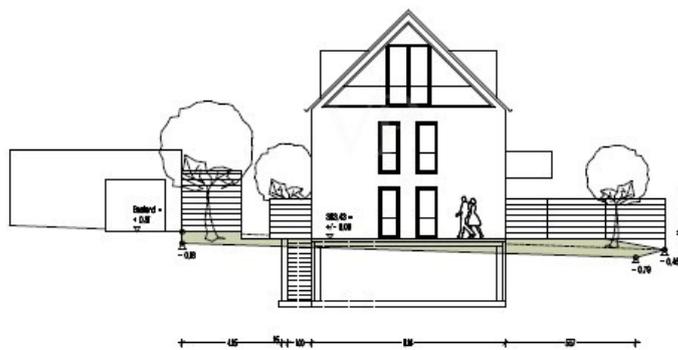
Ansicht Ost

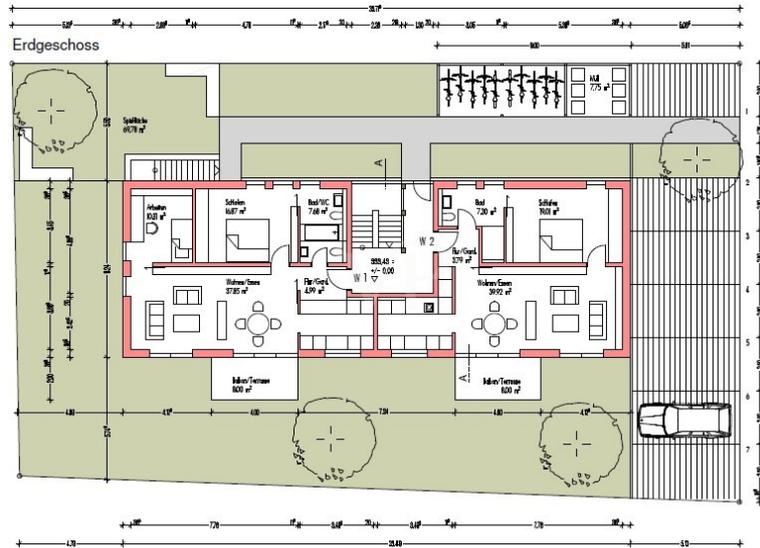
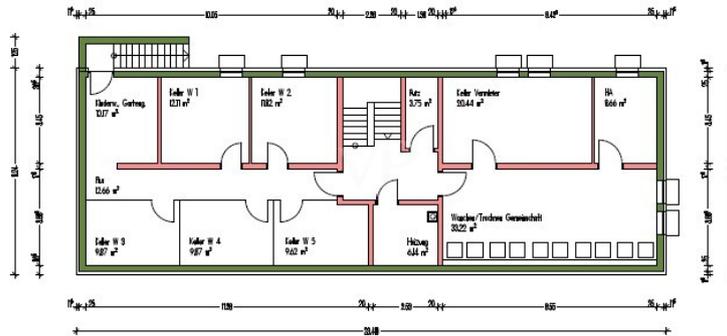


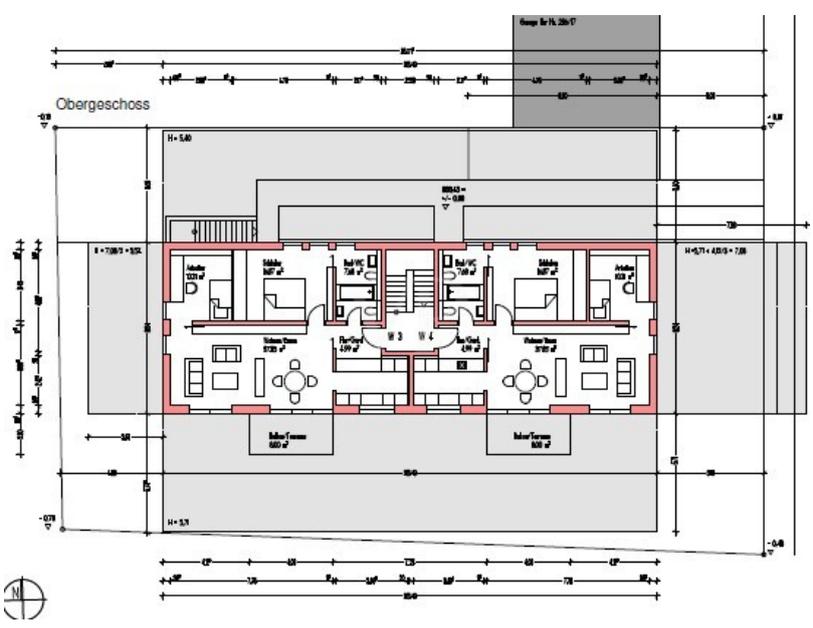
Ansicht Süd



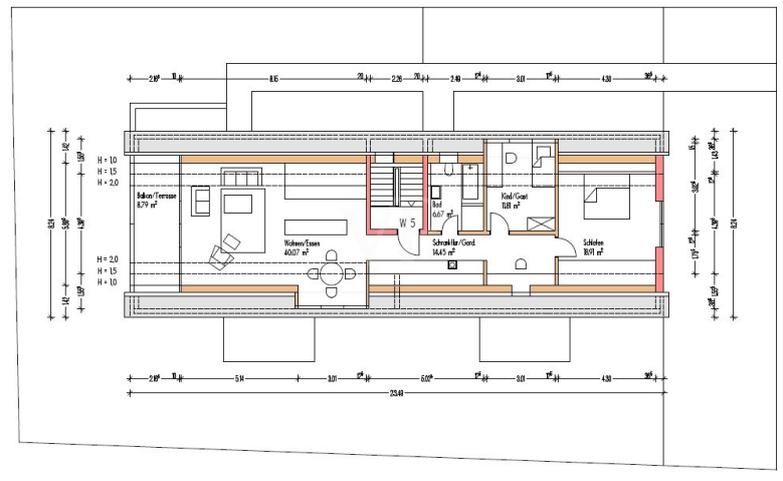
Ansicht West







Dachgeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

??? ?????? ???????????

Dieses im Jahr 2014 errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnlage. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 415 m<sup>2</sup>, die sich auf vier großzügige 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2-Zimmer-Wohnung verteilt. Alle Einheiten sind durchdacht geschnitten und bieten eine zeitgemäße Ausstattung, die eine langfristige Vermietbarkeit gewährleistet.

Die Immobilie ist seit der Fertigstellung ohne Leerstand durchgehend vermietet. Der aktuelle Nettokaltmietertrag beträgt ca. 53.460 Euro pro Jahr und bietet aufgrund der Lage sowie der Ausstattungsqualität weiteres Steigerungspotenzial. Dank der soliden Bauweise, dem neuwertigen Zustand und der Tatsache, dass kein Aufzug vorhanden ist, sind die Instandhaltungskosten äußerst gering, was diese Immobilie zu einer stabilen und sicheren Kapitalanlage macht.

Die Wohnungen zeichnen sich durch helle Räume, offene Wohn- und Essbereiche sowie hochwertige Materialien aus. Moderne Isolierverglasung, pflegeleichte Bodenbeläge und eine Zentralheizung sorgen für effizienten Wohnkomfort. Die Badezimmer sind zeitlos gestaltet und mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftskeller, der Platz für Kinderwägen und Gartengeräte bietet, sowie einen separaten Waschraum.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet insgesamt sieben Außenstellplätze. Zusätzlich steht ein Abstellraum auf dem Grundstück für Fahrräder und Mülltonnen zur Verfügung.

Mit einer zuverlässigen Mietstruktur, stabilem Ertrag und zusätzlichem Entwicklungspotenzial stellt dieses Mehrfamilienhaus eine renditestarke und zukunftsichere Investition dar. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

??????? ???????: 25369032 - 90513 Zirndorf

???????????????? ???? ??????????

- Bodenplatte und Beton der Kellerwände in WU-Beton
- Mauerarbeiten in Kalksandstein
- Dachdeckung in Dachstein Tegalit
- Wärmedämmung Wände 16cm, Dachschräge 24cm
- Gasheizung Viessmann, solare Unterstützung für Warmwasser
- Wasserleitungen Edelstahl
- Enthärtungsanlage für Warmwasser
- Abflussleitungen Silent Rohr
- Fenster 3fach verglast
- elektrische Rollläden
- DSL 250 MBit

??????? ???????: 25369032 - 90513 Zirndorf

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in Zirndorf, im gefragten Wohngebiet Alte Veste, einer der besten Lagen der Stadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnatmosphäre aus, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen und die Rangaubahn (S-Bahn-Anschluss) sind schnell erreichbar, sodass eine optimale Verbindung nach Fürth, Nürnberg und in die gesamte Metropolregion gewährleistet ist. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind auch überregionale Ziele gut erreichbar.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig: Das Naherholungsgebiet Alte Veste, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Zudem befinden sich gastronomische Angebote, Cafés und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Anbindung und einer gewachsenen Infrastruktur macht die Alte Veste in Zirndorf zu einer besonders attraktiven und wertstabilen Lage.

??????? ???????: 25369032 - 90513 Zirndorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 25369032 - 90513 Zirndorf

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)